

新时代周转房建设的规划设计 with 功能优化研究

赵丰年

国网西藏电力有限公司林芝供电公司

DOI:10.32629/btr.v8i8.4980

[摘要] 新时代周转房作为短期保障性住房,承担着保障公职人员、高校教职工、拆迁安置群众等特定群体居住需求的重要使命,兼具过渡性、公益性等特征。本文结合住房保障等相关理论,分析当前周转房在选址、户型、空间布局等规划设计中的核心问题及成因,探索规划布局、建筑设计、标准化建设及智慧化融入的优化路径,提出功能差异化优化策略与实施保障,为提升周转房宜居性、适配性和资源利用效率,完善住房保障体系提供实践参考。

[关键词] 新时代; 周转房建设; 规划设计; 功能优化

中图分类号: TU241 文献标识码: A

Research on Planning, Design, and Function Optimization of Turnover Housing Construction in the New Era

Fengnian Zhao

Linzhi Power Supply Company, State Grid Tibet Electric Power Co., Ltd.

[Abstract] As a type of short-term affordable housing in the new era, turnover housing undertakes the important mission of meeting the residential needs of specific groups such as public officials, university faculty and staff, and people relocated due to urban renewal, featuring transitional and public welfare characteristics. Based on housing security and related theories, this paper analyzes the core problems and causes in the current planning and design of turnover housing in terms of site selection, apartment layout, spatial configuration, etc. It explores optimization paths for planning layout, architectural design, standardized construction, and smart technology integration, and proposes functional differentiation optimization strategies and implementation guarantees, providing practical references for improving the livability, adaptability, and resource utilization efficiency of turnover housing and perfecting the housing security system.

[Key words] new era; turnover housing construction; planning and design; function optimization

引言

随着我国住房保障体系不断完善,周转房作为短期过渡性保障住房,在缓解特定群体居住困境、稳定基层队伍、推进城市发展中发挥着重要作用。新时代背景下,人们对居住品质的需求不断提升,现有周转房规划设计同质化、配套滞后、功能适配不足等问题日益凸显,难以满足不同群体的多元需求。基于此,本文聚焦周转房规划设计 with 功能优化,结合政策导向与实践现状,探索科学可行的路径,助力周转房建设提质增效。

1 新时代周转房建设的核心内涵与理论基础

1.1 新时代周转房的核心内涵与特征

(1) 周转房的定义与分类: 周转房是为特定群体提供的短期保障性住房,按保障对象可分为三类,即保障公职人员(含青年干部、交流干部)的办公配套周转房、解决高校教职工住宿需求的校园周转房、保障拆迁安置群众过渡居住的安置周转房,分类

明确且针对性强。(2) 新时代周转房的核心特征: 兼具过渡性,满足短期居住需求; 保障性,聚焦基本居住保障; 公益性,坚持非营利导向; 多样性,适配不同群体的居住需求,形式灵活多样。(3) 新时代周转房建设的核心目标: 以宜居为基础,保障居住舒适度; 以高效为导向,提升资源利用效率; 以节约为原则,严控建设成本与用地; 以适配为关键,贴合不同群体的实际需求。

1.2 周转房建设的相关理论支撑

(1) 住房保障理论: 为周转房建设提供核心支撑,明确住房作为基本公共产品的属性,保障低收入及特定群体的基本居住权。(2) 城市规划与空间设计理论: 指导周转房选址、布局与户型设计,实现与城市发展、配套设施的有机融合。(3) 人居环境科学理论: 保障周转房居住环境的舒适性、安全性,兼顾居住功能与人文需求。(4) 公共服务均等化理论: 推动周转房配套公共服务完善,让不同保障群体平等享受教育、医疗、交通等服务^[1]。

1.3 新时代周转房建设的政策导向与要求

(1) 国家层面住房保障政策对周转房的定位: 将其纳入住房保障体系, 明确其作为短期过渡性保障住房的重要作用, 强化政策支持。(2) 地方周转房建设的政策实践与规范: 各地结合实际出台实施细则, 规范建设标准、分配流程与后期管理。(3) 新时代周转房建设的标准化要求: 在户型、配套、质量等方面建立统一标准, 确保居住安全与舒适度。

2 新时代周转房建设的规划设计问题及成因分析

2.1 周转房规划设计中存在的核心问题

(1) 选址不合理, 交通与公共服务配套滞后: 部分周转房选址远离工作区域和城市核心区, 交通不便; 周边学校、医院、商超等配套设施缺失或不完善, 难以满足居民日常生活需求。(2) 户型设计同质化, 适配性不足: 户型设计缺乏针对性, 未充分考虑不同保障群体的需求差异, 青年干部、家庭型拆迁户等不同群体的居住需求未能得到精准适配。(3) 空间布局不合理, 功能分区模糊: 部分周转房内部空间规划混乱, 卧室、客厅、厨房等功能分区不清晰, 公共空间与私人空间相互干扰, 影响居住舒适度。(4) 建筑节能与绿色设计缺失, 环保性不足: 节能材料和绿色技术应用较少, 建筑能耗较高; 缺乏绿色景观设计, 居住环境的生态性和舒适性较差。

2.2 周转房规划设计问题的成因分析

(1) 规划设计理念滞后, 缺乏以人为本的导向: 设计过程中过度注重建设成本控制, 忽视居民的实际居住需求和体验, 未能充分体现“以人为本”的设计理念。(2) 政策配套不完善, 规划标准不统一: 国家层面缺乏统一的周转房规划设计标准, 地方政策配套存在短板, 导致不同区域、不同类型周转房的规划设计水平参差不齐。(3) 资金投入不足, 设计与建设质量管控不严: 周转房建设资金来源单一, 投入不足, 导致设计环节投入不够, 建设过程中质量管控松懈, 难以保障规划设计的落地效果。(4) 需求调研不充分, 缺乏精准化设计思维: 规划设计前未开展充分的需求调研, 对不同保障群体的居住习惯、功能需求掌握不全面, 缺乏精准化设计思维, 导致设计与实际需求脱节^[2]。

3 新时代周转房建设的规划设计优化路径

3.1 规划布局的优化策略

(1) 科学选址: 兼顾交通便利性与公共服务可达性。选址需结合保障群体的工作生活需求, 优先选择靠近产业园区、行政办公区、高校等核心区域, 临近公交、地铁等交通枢纽, 降低通勤成本; 同时统筹布局教育、医疗、商超等公共服务资源, 确保居民步行可达范围内享有基本生活配套, 破解选址偏远、配套滞后的难题, 提升居住便利性。(2) 空间布局: 实现集中建设与分散布局相结合。针对公职人员、高校教职工等集中就业群体, 采用集中建设模式, 打造配套完善的周转房社区, 便于统一管理和服; 针对拆迁安置、分散办公等群体, 采用分散布局模式, 结合城市更新、存量住房改造, 合理嵌入周转房房源, 避免空间布局失衡, 实现资源高效利用与居住需求的精准匹配^[3]。(3) 配套设施: 完善教育、医疗、休闲等基础配套。同步规划建设幼儿园、

社区卫生服务站、便民超市、健身广场等配套设施, 补齐现有周转房配套短板; 推动配套设施与周转房同步设计、同步建设、同步交付, 确保居民入住即可享受完善服务, 同时预留配套升级空间, 适配未来服务需求升级。

3.2 建筑设计的优化策略

(1) 户型设计: 差异化设计, 适配不同群体需求。针对青年干部、单身教职工等群体, 设计简约实用的一居室、两居室小户型, 注重储物空间规划; 针对家庭型拆迁户、已婚教职工等群体, 设计三居室户型, 合理划分功能区域, 保障居住舒适度; 同时预留灵活改造空间, 满足不同阶段的居住需求, 破解户型同质化、适配性不足的问题。(2) 建筑风格: 融合地域特色与简约实用理念。结合当地建筑文化、自然环境, 融入地域元素, 避免建筑风格单一化, 让周转房与周边环境和谐共生; 坚持简约实用原则, 简化冗余设计, 控制建设成本, 同时注重建筑外观的整洁美观, 提升居住体验, 兼顾实用性与观赏性^[4]。(3) 绿色节能: 采用环保材料与节能技术, 打造低碳建筑。优先选用绿色环保、可回收的建筑材料, 减少环境污染; 推广太阳能热水、节能门窗、雨水回收等节能技术, 降低建筑能耗; 规划绿色景观空间, 种植乡土植物, 提升居住环境的生态性, 实现节能降耗与生态宜居的双重目标。

3.3 规划设计的标准化与规范化建设

(1) 制定周转房规划设计的统一标准。结合不同保障群体需求和地域特点, 由国家层面出台统一的规划设计指导标准, 明确选址要求、户型规格、配套标准、节能指标等核心内容, 规范地方规划设计行为, 避免标准不一、质量参差不齐的问题。(2) 建立规划设计的质量管控体系。引入专业设计机构和监理单位, 全程参与规划设计、图纸审核、施工监督等环节, 加强对设计方案、建筑材料、施工质量的管控, 建立责任追溯机制, 确保规划设计标准落地执行, 提升周转房建设质量。(3) 推动规划设计与后期管理的协同衔接。在规划设计阶段充分考虑后期管理需求, 预留物业服务、维修养护、安全管理等配套空间; 建立规划设计与后期管理的沟通机制, 让管理方提前参与设计环节, 确保设计方案贴合管理实际, 提升周转房后期运营效率。

3.4 智慧化规划设计融入

(1) 智慧安防系统的规划与布局。在周转房社区出入口、楼道、停车场等关键区域, 规划安装监控摄像头、智能门禁、人脸识别等设备, 构建全方位智慧安防体系, 保障居民居住安全; 设置智能报警系统, 实现异常情况快速响应, 提升社区安防水平。(2) 智慧物业服务的预留设计。在建筑设计阶段预留智慧物业服务接口, 支持后期引入智能巡检、线上报修、智能缴费等服务功能; 规划建设智能快递柜、共享充电桩等便民设施, 提升物业服务的便捷性和高效性, 满足居民多样化生活需求。(3) 数字化管理平台的规划嵌入。同步规划嵌入周转房数字化管理平台, 实现房源信息、住户信息、配套设施、维修养护等信息的数字化管理; 支持数据实时更新和查询, 便于管理方精准掌握周转房运营情况, 提升管理的精细化、智能化水平。

4 新时代周转房的功能优化策略与实施保障

4.1 周转房核心功能的优化方向

(1) 居住功能: 提升居住舒适度与私密性。优化户型采光、通风条件, 选用环保舒适的装修材料, 合理划分私人空间与公共空间, 配备齐全的基础家电家具, 减少噪音干扰, 满足居民基本居住需求, 提升居住体验。(2) 服务功能: 完善生活服务与工作支撑功能。增设便民服务站、快递收发、家政服务的生活配套, 同时结合保障群体需求, 预留办公学习区域, 配备网络、打印等基础办公设施, 实现居住与工作、生活的便捷衔接。(3) 社交功能: 搭建邻里互动与社区融入空间。规划建设社区活动中心、休闲凉亭、健身区域等公共空间, 定期组织邻里活动, 打破邻里隔阂, 帮助居民快速融入社区, 营造和谐友爱的居住氛围。(4) 周转功能: 优化房屋流转机制, 提升使用效率。建立健全房源登记、申请、分配、退出的全流程流转机制, 简化审批流程, 及时清理闲置房源, 实现房源动态管理, 提高周转房利用率。

4.2 不同类型周转房的功能差异化优化

(1) 公职人员周转房的功能优化: 聚焦便捷性与实用性, 临近办公区域规划建设, 配套临时办公、接待空间, 完善交通接驳设施, 满足公务出行和临时办公需求, 兼顾居住舒适度与工作便利性。(2) 高校教职工周转房的功能优化: 突出学习与科研支撑, 增设书房、科研临时工作室, 配备高速网络、图书储存空间, 临近校园教学、科研区域, 方便教职工开展教学科研活动, 兼顾家庭居住需求。(3) 拆迁安置周转房的功能优化: 注重宜居性与归属感, 优先选址靠近原居住区域, 配套完善的教育、医疗、养老设施, 户型设计贴合家庭居住需求, 保留居民原有生活习惯, 助力拆迁户平稳过渡^[5]。

4.3 周转房功能优化的实施路径

(1) 前期需求调研与精准定位: 开展全面的需求调研, 精准掌握不同保障群体的功能需求差异, 结合使用周期、居住人数等因素, 明确功能优化重点, 制定针对性的优化方案。(2) 中期功能设计与施工管控: 将功能优化要求融入规划设计环节, 严格把控施工质量, 确保功能设计落地实施; 合理安排施工进度, 避免施工对居民生活造成影响, 同步推进配套设施建设。(3) 后期运营

维护与功能迭代: 建立常态化运营维护机制, 及时排查修复房屋设施故障; 定期收集居民反馈, 根据需求变化和时代发展, 对房屋功能进行动态迭代优化, 持续提升适配性。

4.4 周转房规划设计 with 功能优化的实施保障

(1) 政策保障: 完善周转房建设相关政策体系, 明确功能优化标准、实施要求和责任分工, 加强政策宣传与落实, 为功能优化提供制度支撑。(2) 资金保障: 拓宽资金渠道, 整合财政资金、社会资本等多元资源, 加大功能优化投入力度, 保障设计、施工、运营维护等环节的资金需求。(3) 管理保障: 建立健全全周期管理机制, 明确各环节管理责任, 加强对房源、设施、住户的精细化管理, 确保功能优化成效长效保持。(4) 技术保障: 推广新型建筑技术与设计理念, 应用绿色节能、智慧化等技术, 提升周转房功能品质, 推动功能优化与技术创新深度融合。

5 结束语

新时代周转房建设的规划设计与功能优化, 是完善住房保障体系、践行以人为本发展理念的重要举措。本文通过梳理核心问题、剖析成因, 提出的规划优化路径与功能提升策略, 兼顾实用性、环保性与智慧化, 适配不同保障群体的需求。未来需强化政策、资金、管理与技术保障, 推动规划设计落地与功能动态迭代, 持续提升周转房品质, 让周转房真正成为民生保障的暖心工程, 助力住房保障事业高质量发展。

[参考文献]

- [1]姜杨棣.浅析城中村改造周转房建设难点及举措[J].建筑设计及理论,2022,19(03):175-178.
- [2]张军花.浅析房建结构设计的研究和发展趋势[J].建材与装饰,2021,7(51):89-90.
- [3]李晓磊.对房屋建筑设计及其发展趋势的探讨[J].建材与装饰,2021,8(40):104-105.
- [4]张兰英.房屋建筑设计中生态建筑设计的运用分析[J].住宅与房地产,2023,19(27):73-77.
- [5]蒋艳华.简议建筑规划设计中建筑节能设计的要求及其措施[J].建筑工程技术与设计,2022,6(25):45-49.